

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Norrköping

Fastighetsbeteckning

Muttern 12

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråputsad fasad med bruna detaljer.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Norrköping Muttern 12	Lagfaren ägare	F-959-25-05
Objektets adress	Muraregatan 102 603 60 Norrköping	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1961. Uppförd i 2 våning samt källare.
Boarea	98 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	26 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	184 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av Trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Hageby ca 2,5 km från centrala Norrköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus samt hyreshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten.
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

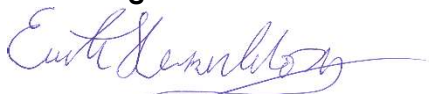
2 700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 565 000 – 2 835 000 kronor

Kr/kvm Boarea	27 551 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,02
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-27

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom



Dennis Gunnar

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Dennis Gunnar i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1961
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Murad Puts 3-glas. Nyare. Vita Papp Fjärrvärme, vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation
Planlösning	Källare Våning 1 Våning 2	Källare med Allrum samt tvättstuga Entréplan med hall, WC, förråd, kök samt vardagsrum Våning 1 trappa med 3st sovrum, förråd samt WC/Badrum
Kök	Utformning	Parallellt kök, med matplats. Normal standard, ok skick. Viss förslitning av ytskikt förekommer.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Ugn (IKEA), fläkt (IKEA), kyl/frys (Electrolux), Spishäll (IKEA)
Hygienrum Entréplan	Ytskikt	WC. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum Våning 1 trappa	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch samt badkar
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin & Torktumlare (Electrolux)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat samt klinkers
	Vägg	Målade samt kakel
	Tak	Målat samt målade skivor
Övrigt		Golvvärme i Hall & kök entréplan ur funktion enligt fastighetsägaren, vidare teknisk undersökning rekommenderas
Standard/skick		Byggnad med normal standard i bra/mindre bra skick. Underhåll något eftersatt. Nya fönster insatta ca 2019–2020. Påbörjade renoveringar ej färdigställda i källaren. Renoveringsbehov föreligger.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd/... 2 656 000 000 kr, varav byggnad 1 774 000 kr, varav mark 882 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 360 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Norrköping Haspen GA:1. Ändamål: Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Radio-TV och/eller tele, Elledningar och/eller belysning, Värmeanläggning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
Övrigt		X
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Försäkringbolag Gjensidige enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-04-01 och framåt med en boarea mellan 95 och 104, tomtareal 146 samt 330.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 225 000 – 3 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 22 700 – 38 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 1,9, med en genomsnittlig nivå på 1,4 den senaste tiden.

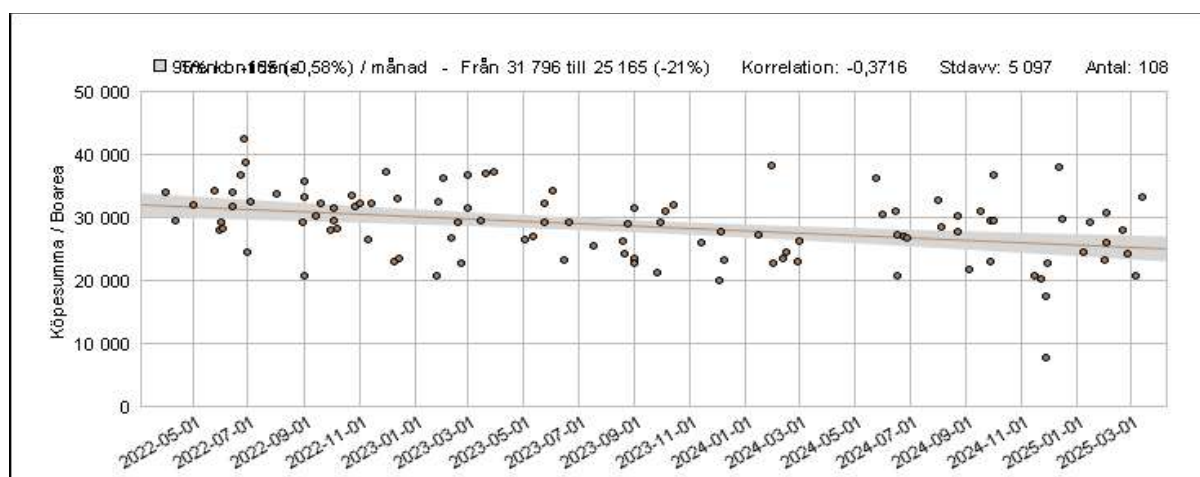


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard i bra samt delvis sämre skick. Underhåll något eftersatt. Nya fönster insatta ca 2019–2020. Påbörjade renoveringar ej färdigställda i källaren. Renoveringsbehov föreligger. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, grå putsad fasad med bruna detaljer.

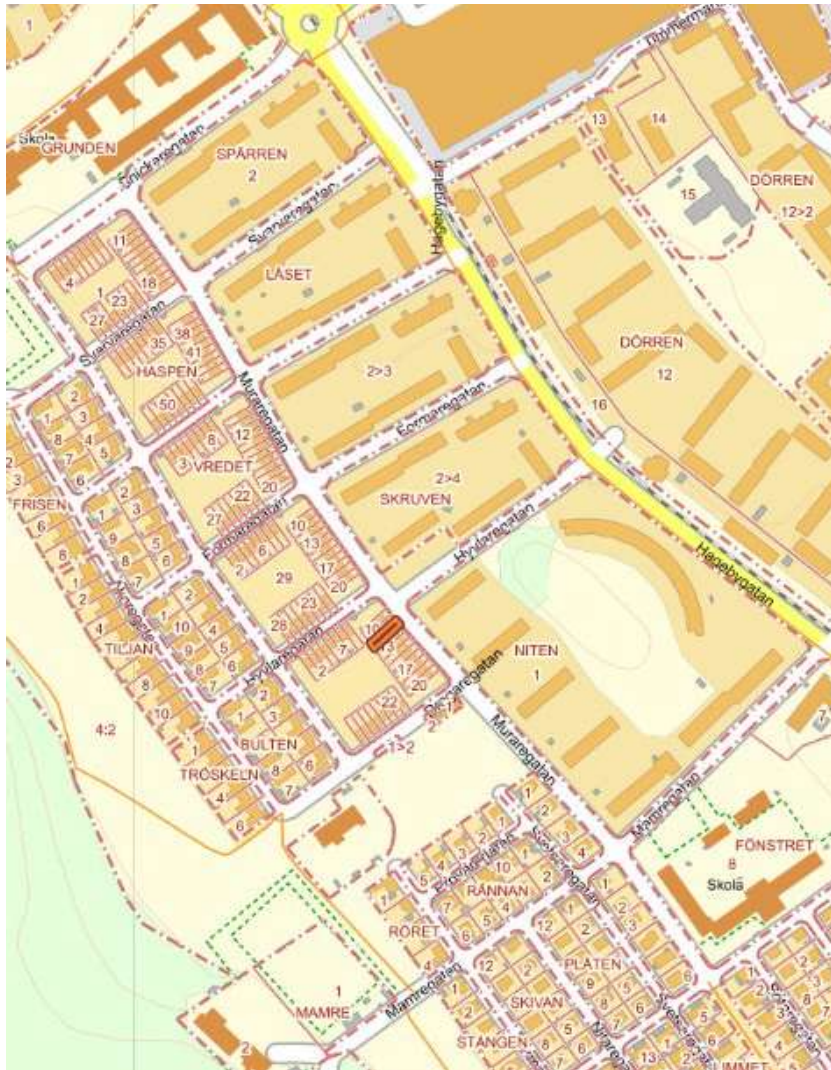


Foto, huvudbyggnad, vy från trädgård



Foto, Trädgård, vy från uteplats

Kartor



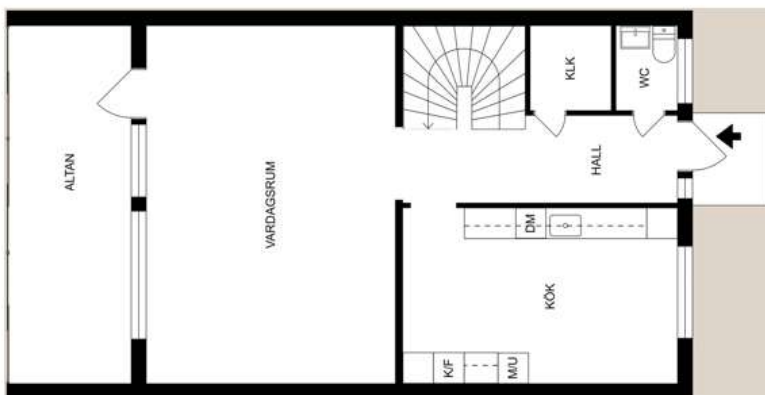
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



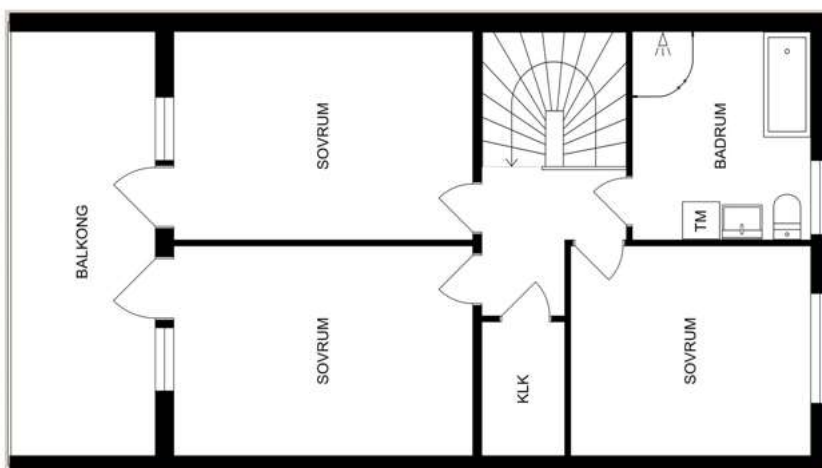
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Norrköping Muttern 12	UUID: 909a6a4e-d0d4-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-08-02
Nyckel: 050180662	Län- och kommunkod 0581	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-28
Distrikt Norrköpings Sankt Johannes	Distriktskod 108137	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-22

Adress

Adress	
Muraregatan 102 603 60 Norrköping	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6492596.9	570210.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	184 kvm	184 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2013-02-28 Köpeskilling: 1.600.000 SEK, avser hela fastigheten.			
720501-9057	1/2	2013-03-12	13/5737
Köp (även transportköp): 2013-02-28 Köpeskilling: 1.600.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-13 172 719 sek beslutsnummer 12246035351	2024-12-20	D-2024-00436648:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 486fc74c-fd0f-4e22-B1EF-A2C527630BC8		
Utmätning 2024-12-13 172 719 sek beslutsnummer 12246035294	2024-12-20	D-2024-00436647:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 486fc74c-fd0f-4e22-B1EF-A2C527630BC8 Avser inteckning 06/8329 Avser inteckning 06/8331 Avser inteckning 07/43575 Avser inteckning 13/5738 Avser inteckning 13/5739		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-02-27	D-2025-00069072:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.360.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	494.080 SEK	2006-03-07	06/8329
Innehavare: 06/8330 Aareal Hypothekenbank Ag Paulinenstrasse 15 De-65189 Wiesbaden Tyskland 0			
2	179.336 SEK	2006-03-07	06/8331
Innehavare: 06/8332 Hsh Nordbank Ag Copenhagen Branch Kalvebod Brygge 39-41 Dk-1560 Köpenhamn Danmark 0			
3	276.584 SEK	2007-12-11	07/43575
4	250.000 SEK	2013-03-12	13/5738
5	160.000 SEK	2013-03-12	13/5739

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ändring av stadsplan för del av hagebyområdet	1960-08-08	0581K-22A:1006 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
707386-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	2.656.000 SEK	1.774.000 SEK	882.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 300333837.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
882.000 SEK	0581130	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
184 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300333838.

Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	1.774.000 SEK	37
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
98 kvm	26 kvm	103 kvm

Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår	Värdeår 1961
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Norrköping Haspen GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-12-30	0581K-05/184 Akt
Anläggningsåtgärd	2006-08-02	0581K-06/119 Akt

Ursprung

Norrköping Haspen 2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö**Telefon:** 0771-63 63 63